



Stadtrat  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau  
Tel. 071 388 41 11  
Fax 071 229 13 37  
info@stadtgossau.ch  
www.stadtgossau.ch



# Überbauungsplan Wilerstrasse / Gerenstrasse Nord

Masstab 1:500

_____ vom Stadtrat beschlossen am _____	_____ Der Stadtpräsident _____
_____ öffentlich aufgelegt von / bis _____	_____ Der Stadtschreiber _____
_____ vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am _____	_____ mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation _____
_____ 21. Juni 2017 Plandatum _____	_____ 1.061.7.005 Plan Nr. _____

ERR Raumplaner AG  
St.Gallen Herisau  
Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

err



Festlegungen		
	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Erschliessungsbereich MIV	Art. 4
	Erschliessungsbereich LV	Art. 4
	Zu- und Wegfahrt	Art. 4
	Baulinie Tiefgarage	Art. 6
	Bereich Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Art. 6
	Erweiterung Tiefgarage	Art. 6
	Pflichtbaulinie	Art. 8
	Grundfläche A	Art. 9
	Grundfläche B	Art. 10
	Grundfläche C	Art. 11
	Baubereich D	Art. 12
	Zwischenbauten	Art. 13
	Vorgarten	Art. 18
	Grünbereich	Art. 19

Hinweise		
	Bauten ausserhalb Plangebiet	bestehend
	Bauten innerhalb Plangebiet	bestehend
	Verkehrsfläche	bestehend
	Hauszugang	
	Strassenprojekt Geh- und Radweg	

## A Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich

- Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan im Masstab 1:500, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht.
- Die besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes vom 6. Juni 1972 und des Baureglements der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994.
- Alle in der Legende des Überbauungsplans bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die als Hinweise bezeichneten Planelemente und der Planungsbericht sind erläuternd.

### Art. 2 Zweck

- Der Überbauungsplan bezweckt:
- den Erhalt des geschichtlich wertvollen Ortsbildes mit dazugehöriger Bau- und Freiraumstruktur
  - die Ermöglichung einer langfristigen Nutzung und baulichen Entwicklung unter Wahrung des Ortsbildes
  - die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung
  - die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften

### Art. 3 Grundsatz

Die das Ortsbild prägende Bau- und Freiraumstruktur ist grundsätzlich samt Bausubstanz zu erhalten. Ersatzbauten sind möglich, wenn ein Erhalt der bestehenden Bauten und Anlagen aus wirtschaftlicher Sicht unverhältnismässig ist. Bei Ersatzbauten, Gesamtenerneuerungen, Renovationen oder baulichen Entwicklungen kommen nachfolgende Vorschriften zur Anwendung.

## B Erschliessung

### Art. 4 Motorisierter Verkehr und Langsamverkehr

- Die Erschliessung der Parzellen Nr. 19, 20 und 21 hat ab der Wilerstrasse zu erfolgen. Parzelle Nr. 18 ist ab der Scheffeneggstrasse und Parzelle Nr. 22 ab der Gerenstrasse zu erschliessen.
- Die Einfahrt in die Wilerstrasse darf nur in Vorwärtsrichtung erfolgen. Der benötigte Wendebereich für Motorfahrzeuge kann auch im Grünbereich angeordnet werden und ist möglichst klein zu halten.
- Auf die im Baureglement (Art.45) vorgeschriebene Ausrundung der Strasseneinmündung ist im Bereich der Wilerstrasse zu verzichten.
- Die Erschliessungsbereiche MIV dienen als Grundstückszufahrten für Motorfahrzeuge und für den Langsamverkehr.
- Der Erschliessungsbereich LV dient als Grundstückszufahrt für den Langsamverkehr.

### Art. 5 Parkierung

- Auf den Parzellen Nr. 18-21 können Motorfahrzeuge und leichte Zweiradfahrzeuge im Erschliessungsbereich MIV, in der Grundfläche C und im Bereich Zwischenbauten geparkt werden.
- Auf Parzelle Nr. 22 ist die Parkierung von Motorfahrzeugen für Bewohner und Beschäftigte in einer Tiefgarage anzudeuten. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind erlaubt. Diese müssen im Baubereich D mit einer geordneten Zu- und Wegfahrt erstellt werden. Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge können ebenfalls im Baubereich D sowie im Erschliessungsbereich LV angeordnet werden.

### Art. 6 Tiefgarage

- Die Baulinie Tiefgarage legt den minimalen Abstand zwischen Tiefgarage und Gerenstrasse fest.
- Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist innerhalb des im Plan festgelegten Bereichs zu erstellen. Sie ist gestalterisch gut in Bauten oder in die Umgebung zu integrieren.
- Die Tiefgarage ist so zu realisieren, dass eine Erweiterungsmöglichkeit für mindestens die Parzellen Nr. 20 und 21 besteht. Bei Anschluss der Parzellen Nr. 20 und 21 an die Tiefgarage, ist auf diesen Parzellen die Zu- und Wegfahrt ab Wilerstrasse für den motorisierten Individualverkehr untersagt.

### Art. 7 Sichtfelder

Die Sichtfelder gemäss VSS Norm SN 640 273 a müssen eingehalten werden.

## C Bebauung

### Art. 8 Allgemeine Bestimmungen

- Innerhalb einer Parzelle dürfen Bauten unterschiedlicher Grundflächen und Baubereiche zusammengebaut werden.
- Die Grundflächen legen die Lage sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximale Höhenausdehnung wird mittels Geschosszahl, Gebäudehöhe und Firsthöhe definiert.
- Bauten in den Grundflächen A und B sind auf die festgelegte Pflichtbaulinie zu stellen.
- Entspricht die Bebauung auf der Parzelle Nr. 22 den Vorgaben des Überbauungsplans und den Bestimmungen des Baureglements (BaurR), kann eine Mehrausnutzung von maximal 10% gewährt werden.

### Art. 9 Grundfläche A

- Die Grundfläche A dient dem Bau einer Hauptbaute.
- Zulässig sind drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss oder vier Vollgeschosse ohne Dachgeschoss.
- Bei drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10.2 m und die maximal zulässige Firsthöhe 13.0 m. Bei vier Vollgeschossen entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe und darf maximal 13.0 m betragen.
- An-, Neben- und Vorbauten sind nicht erlaubt. An- und Vorbauten als Ergänzung an eine Hauptbaute in der Grundflächen A sind im Baubereich D möglich.

### Art. 10 Grundfläche B

- Die Grundfläche B dient dem Bau einer Hauptbaute.
- Zulässig sind drei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss.
- Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe und darf maximal 10.2 m betragen.
- An-, Neben- und Vorbauten sind nicht erlaubt. An- und Vorbauten als Ergänzung an eine Hauptbaute in der Grundfläche B sind im Bereich Zwischenbauten und in der Grundfläche C möglich.

### Art. 11 Grundfläche C

- Die Grundfläche C dient dem Bau von Bauten, die auch der Wohnnutzung dienen können. Wo keine Bauten erstellt werden, gelten die Bestimmungen zum Grünbereich.
- Zulässig sind zwei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss.
- Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe und darf maximal 6.25 m betragen.

### Art. 12 Baubereich D

- Der Baubereich D dient dem Bau von Haupt-, An- und Nebenbauten.
- Hauptbauten sind orthogonal zum Hauptbau in der Grundfläche A zu situieren.
- Es kann allseitig der kleine Grenzabstand angewendet werden. Gegenüber der Gerenstrasse ist der Strassenabstand einzuhalten.

### Art. 13 Zwischenbauten

- Der Bereich Zwischenbauten gilt als Überlagerung zu den Grundflächen C, zum Baubereich D und zum Grünbereich.
- Der Bereich Zwischenbauten dient dem Bau von Bauten, die auch der Wohnnutzung dienen können.
- Zulässig ist ein Vollgeschoss ohne Dachgeschoss.
- Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe und darf maximal 3.0 m betragen.
- Zwischenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn direkt an die Parzellengrenze gestellt und zusammengebaut werden.

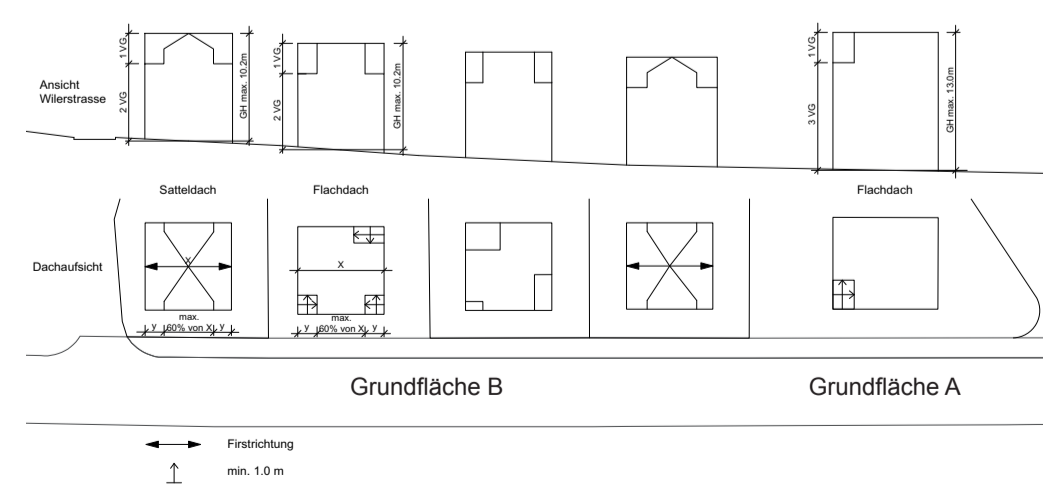
## D Gestaltung

### Art. 14 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und zu erhalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung sowie Einfügung in das geschichtlich wertvolle Ortsbild und in die dazugehörige Bau- und Freiraumstruktur entsteht.

### Art. 15 Ausgestaltung des obersten Vollgeschosses in den Grundflächen A und B

- Das oberste Vollgeschoss bei Hauptbauten ohne Dachgeschoss muss erhöhten architektonischen Anforderungen genügen und mit einem extensiv begrünten Flachdach gestaltet werden.
- In der Grundfläche A ist das oberste Vollgeschoss entsprechend untenstehendem Schema mit einem strassenseitigen Rücksprung im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke zu gestalten.
- In der Grundfläche B ist das oberste Vollgeschoss entsprechend untenstehendem Schema als Satteldach analog zum heutigen Bestand oder mit zwei strassenseitigen und mindestens einem rückseitigen Rücksprung zu gestalten.



### Art. 16 Dachgestaltung

- Bei einem Hauptbau mit Dachgeschoss in der Grundfläche A ist ein Satteldach analog zum heutigen Bestand zu erstellen.
- Bauten in der Grundfläche C sind mit einem nicht begehbaren, extensiv begrünten Flachdach zu versehen.
- Bauten im Bereich Zwischenbauten sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Flachdächer können begehrbar sein. Absturzsicherungen sind offen zu gestalten.

## E Umgebung

### Art. 17 Allgemein

Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

### Art. 18 Vorgarten

- Die Vorgärten sind als sickerfähige Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen.
- Entlang der Wilerstrasse sind die Vorgärten mit einer Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung und Einfügung in das geschichtlich wertvolle Ortsbild und in die dazugehörige Bau- und Freiraumstruktur entsteht. Die Sichtfelder gemäss VSS Norm SN 640 273 a müssen eingehalten werden.
- Bauten und Anlagen im Bereich Vorgärten sind nicht erlaubt.

### Art. 19 Grünbereich

Die Grünbereiche sind sickerfähig zu gestalten. Sie sollen den Bewohnern als Garten und Aufenthaltsraum dienen. Anlagen in diesem Sinne sind erlaubt. Bauten sind nicht gestattet.

## F Lärm

### Art. 20 Lärmschutz

- Massnahmen zur Einhaltung der Lärmvorschriften dürfen das geschichtlich wertvolle Ortsbild mit dazugehöriger Bau- und Freiraumstruktur nicht verunklaren.
- Bauteile die dem Lärmschutz dienen, dürfen die Pflichtbaulinie im notwendigen Masse überragen.
- Bei Ersatzbauten und Gesamtenerneuerungen dürfen lärmempfindliche Räume mit Ausnahme des Wohn-, Ess- und Kochbereichs nicht strassenseitig angeordnet werden. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich darf strassenseitig angeordnet werden, wenn er in Nord-Süd-Richtung durchgängig ist und keine andere Möglichkeit zum Erreichen einer genügenden Besonnung besteht.
- Bei Renovationen und baulichen Entwicklungen ist mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Bestand zu erreichen.
- Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## G Schlussbestimmung

### Art. 21 Ersatz bestehender Pläne

Innerhalb der Umgrenzung des Plangebietes wird der rechtskräftige Überbauungsplan Moosburg-Wadt vom 2. Juli 1915 aufgehoben.